



# Územní plán jako koncepce praktický příklad vazba na ZS ÚÚP



Zpracoval(a): Ing. arch. Hana Krupníková

Datum: 24.-25. 11. 2022

Kunčice p. Ondřejníkem



*Zavedli jsme systém řízení kvality  
a systém environmentálního řízení a auditu*



## Obsah

- » **pojmosloví**
- » **kompetence ÚÚP v rámci územního plánování**
- » **funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití**
- » **urbanistická struktura, prostorová regulace**
- » **duplicity a vzájemné rozpornosti**



## Pojmosloví

### » neurčité pojmy

- **služby** – zařízení a provozovny **malého rozsahu**
- **rekonstrukce v území**
- **citlivé** (dostavby, začlenění) **X necitlivé** (zahušťování)
- podmínka prostorové regulace pro plochy přestavby – pokud se umísťovaný typ budovy v tabulce nevyskytuje, použije se **regulace dle nejvíce podobného typu objektu** → **hmota X účel**
- změna **označení** silnice – název stavby **X** kategorie silnice **X** šířkové uspořádání silnice

### » nesprávně užitá pojmy

- technická infrastruktura – **plocha pro odpadní kontejnery**
- dopravní infrastruktura – **přístřešky pro osobní automobily**

### » nejednotnost pojmosloví

- daná lokalita **X** širší území **X** související území **X** okolní navazující území **X** návazné území **X** okolí **X** místní prostředí
- zemědělské stavby **X** **stavby pro zemědělství** **X** zemědělské výrobní objekty **X** budovy pro živočišnou výrobu **X** zemědělské stavby pro chov hospodářských zvířat **X** zařízení pro chov hospodářských zvířat **X** objekty pro chov hospodářských zvířat



## Pojmosloví

### » nevhodně užitá pojmy

- **územní rezervy** vymezují plochy pro **předpokládané směry rozvoje města** a chrání je tak před takovým využitím, které by znemožnilo nebo podstatně snížilo možnost jejich cílového využití **X § 23b SZ**
- **provizorní stavby X sezónní zařízení X stavby dočasné** (§ 2 odst. 3 SZ)
- **rekonstrukce X modernizace X přestavba X změna dokončené stavby** – nástavby, přístavba, stavební úpravy (§ 2 odst. 5 SZ)
- **doprovodné stavby X stavby související, doplňkové a stavby podmiňující**
- **uzavřené soukromé cesty X neveřejné účelové komunikace**
- **individuální rekreační objekty X stavby pro rodinnou rekreaci** (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
- **plocha zastavěná budovami** je součet ploch zastavěných hlavními i **doplňkovými** nadzemními stavbami na jednom stavebním pozemku → **vedlejšími** (§ 2 odst. 9 SZ); do ploch se nezapočítávají plochy podzemních staveb, jejichž horní úroveň střešních konstrukcí nepřesahuje **výšku okolního terénu** (např. podzemní parkoviště pod náměstím nebo parkem) → původní x upravený

# Kompetence ÚÚP v rámci územního plánování / územního plánu

- Kompetence ÚP vs. jiné veřejné zájmy
- Snaha zajistit „ochranu“ limitu (nejasně prokazatelnými) podmínkami ÚP
- Rizika citace právních předpisů!!!
- **Požadavky ne/uchopitelné nástroji ÚP**
- ÚP **ne**umísťuje a **ne**povoluje, nestanovuje podmínky pro projektovou přípravu stavby

## 3.5.5 Reklamní zařízení

- Podmínkou pro jejich umístění je, že **nesmí: snižovat bezpečnost silničního provozu**, narušovat vzhled prostředí, narušovat účel, pro který je pozemek UPO určen, otežovat hlukem nebo světlem především okolní zástavbu určenou pro bydlení, zdravotnictví, ubytování apod. Reklamní zařízení umístěvané na budovách musí být přizpůsobeno jejich architektuře a nesmí rušit základní členění fasád.

## 5.9.2 Všeobecná regulace protipovodňové ochrany

Pro zajištění ochrany města před povodněmi a pro podporu retenčních schopností krajiny:

- v aktivní zóně záplavového území nepovolovat stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vody, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury; to neplatí pro údržbu staveb a nezbytné stavební úpravy či drobné přístavby stávající zástavby, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů,
- v záplavovém území nepovolovat umístění rizikových objektů s trvalým pobytem více než 50 osob, školní a předškolní zařízení, zdravotní a sociální zařízení, výrobní a skladovací zařízení, které by mohly při záplavě kontaminovat vody, čerpací stanice PHM, skládky komunálních a průmyslových odpadů a látek škodlivých vodám, stavby pro chov hospodářských zvířat, silážní zařízení, plochy pro skladování volně odplavitelných materiálů,

## § 16 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích

„V územním, stavebním a ve společném územním a stavebním řízení je dotčeným orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemní komunikaci  
a) Ministerstvo vnitra, jde-li o stavbu dálnice,  
b) Policie České republiky, jde-li o stavbu silnice, místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace.“

## 67 odst. 1 zákona o vodách

„V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, ...“

## § 67 odst. 3 zákona o vodách

„Mimo aktivní zónu v záplavovém území stanoví vodoprávní úřad podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení **opatření obecné povahy omezující podmínky**. Při změně podmínek je může stejným postupem změnit nebo zrušit. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.“

## § 107 odst. 1 písm. o) zákona o vodách

„Do působnosti krajských úřadů patří stanovovat na návrh správce povodí rozsah záplavových území významných vodních toků a jejich aktivní zóny, ukládat správci povodí zpracování takového návrhu a **stanovovat v těchto záplavových územích omezující podmínky podle § 67 odst. 3,**“



## 5.2.2 Ochrana čistoty ovzduší

- omezovat výstavbu nových zdrojů emisí, které by vyvolaly zhoršení kvality ovzduší, u případných nových zdrojů požadovat použití nejšetrnějších technologií k životnímu prostředí,
- usilovat o snížení množství emisí ze stávajících zdrojů a o výhledové zrušení významných zdrojů emisí (koksovny, elektrárny a teplárny na tuhá paliva apod.),
- omezovat podíl tuhých paliv na zásobování teplem posílením využívání plynu, elektřiny a alternativních zdrojů energie, u novostaveb nepovolovat zdroje tepla na tuhá paliva s výjimkou kotlů na biomasu s certifikátem nízkých hodnot emisí, krbových kamen a krbů s krbovou vložkou pro regulovatelný způsob hoření,
- proti prašnosti z komunikací chránit okolní území vymezením izolační zeleně.

### Při tvorbě krajiny a zeleně zohledňovat tyto zásady:

- **v plochách kompaktní městské zástavby (MZB) a v jejím bezprostředním okolí:**

Pro plochy stabilizované:

- 1) zachovat, revitalizovat a udržovat zeleň založených parků včetně vnitroblokové zeleně,
- 2) vybavit plochy vnitrobloku a parku pro volnočasové aktivity obyvatel,
- 3) zachovat, revitalizovat a udržovat zeleň podél městských ulic,

Pro plochy zastavitelné a přestavby:

- 1) vyžadovat udržování zeleně podél nových městských ulic a v rozvojových a přestavbových plochách v rámci výstavby veřejných prostranství,
- 2) v rámci veřejných prostranství vyžadovat vymezení dostatečné plochy s vybavením pro volnočasové aktivity obyvatel,
- 3) vyžadovat vymezení ploch zeleně podél nových ulic.

- **ÚP umísťuje místní ČOV pouze přibližně** tak, aby neobtěžovaly zápachem okolní plochy určené pro bydlení

umístění jakéhokoliv  
záměru do krajiny  
(také do městské) =  
**podmínky pro  
všechny stavby**



## Použití vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Část druhá vyhlášky se podle § 1 odst. 2 **použije při vymezení ploch v ÚP**, obsahuje požadavky na jejich vymezení ve vazbě na § 43 SZ

**Plochy bydlení** – § 4 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.

*„Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.“*

ÚP v ploše bydlení v rodinných domech jako podmíněně přípustné využití uvádí:

- **výrobní a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny**

➤ **Jak** v rámci závazného stanoviska **prokázat splnění podmínky kvality prostředí a pohody bydlení** a podmínku „*sloužící zejména obyvatelům obytné zóny*“?

**X** § 19 odst. 1 písm. i) SZ – „*úkolem územního plánování je stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení*“



## Podmínky doložení dokladů, procesní podmínky

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Lesy“ nachází v ÚSES, musí být k žádosti o umístění stavby doloženo vyhodnocení vlivu navrhované stavby nebo její změny na funkčnost prvku ÚSES, zpracované autorizovaným projektantem v oboru ÚSES.

### Hluková studie a technické řešení stavby v ZS?

#### 5.2.5 Ochrana před hlukem

- požadovat takovou ochranu před hlukem z výrobních procesů, která zajistí v navazujícím funkčně odlišném území dodržení hlukových limitů neomezujících jeho účel využití,
- u nových liniových dopravních staveb a přestaveb požadovat posouzení hluku z pozemní dopravy | hlukovými studii dle výsledku posouzení stanovovat rozsah a způsob protihlukových opatření,
- podporovat výsadbu, dle oddílu 5.1 *Priority koncepce uspořádání krajiny*, a pravidelnou údržbu drobné a ochranné zeleně podél komunikací,
- potenciální provozovatel zdroje hluku musí vytvořit územní podmínky pro zajištění následné výstavby protihlukových opatření na ochranu zastavitelných ploch určených ÚPO pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci,
- v zastavitelných plochách, kde lze očekávat nadlimitní hodnoty hluku a vibrací, a které jsou specifikované ve výpisu zastavitelných ploch (tabulka textové části), musí zabezpečit stavebník takové umístění a technické řešení konkrétní stavby, aby stavba po realizaci splňovala limit hygienické zátěže chráněných prostor.

#### 6.7 PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL A OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Rozmístění a rozsah jednotlivých ploch smíšených výrobních na území města je vyznačen ve výkresu:  
**V2 – Hlavní výkres - Urbanistická koncepce.**

**Slouží:** lehké průmyslové výrobě a občanskému vybavení v plochách, které procházejí postupným procesem restrukturalizace z výroby na občanské vybavení. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu. Výroba je v těchto plochách vybavena převážně technologií s nízkou emisní vydatností. Nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením vhodně reagovat na stávající ponechanou zástavbu a vhodně ji doplňovat. Poloha a kapacita výrobních celků nesmí svým provozem narušit prostředí občanské vybavení do té míry, že by omezila jeho účel využití.

**„procházení procesem  
restrukturalizace“ =  
plocha přestavby?**



# Funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití

## 3.5.5 Reklamní zařízení

Stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci budou při umístění v plochách způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“, „Bydlení v bytových domech“, „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“, „Plochy smíšené – bydlení a služby“, „Sport“, „Volný čas“, „Volný čas – ZOO“, „Občanské vybavení“, „Občanské vybavení – střední a vysoké školy“, „Občanské vybavení - zdravotnictví“, „Občanské vybavení – věda a výzkum“, „Veřejná prostranství“, „Lehký průmysl“, „Těžký průmysl“, „Plochy smíšené výrobní – lehký průmysl a občanské vybavení“, „Plochy zemědělské výroby“, „Louky“, „Ochranná zeleň“, „Plochy pozemních komunikací“, „Plochy železniční dopravy“, „Plochy tramvajové dopravy“, „Plochy ostatní dopravy“ a „Plochy technické infrastruktury“ posuzovány z hlediska a kritérií kategorie „podmínečně přípustné využití“.

- Podmínkou pro jejich umístění je, že nesmí: snižovat bezpečnost silničního provozu, narušovat vzhled prostředí, narušovat účel, pro který je pozemek ÚPO určen, obtěžovat hlukem nebo světlem především okolní zástavbu určenou pro bydlení, zdravotnictví, ubytování apod. Reklamní zařízení umístěvaná na budovách musí být přizpůsobeno jejich architektuře a nesmí rušit základní členění fasád.
- V případě, že plochami ÚSES, VKP (jak registrovanými, tak ze zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny), nebo plochami volné krajiny s nespornými hodnotami krajinného rázu (zejména CHKO Poodří, EVL a PO soustavy Natura 2000, maloplošná chráněná území – PR, NPP, PP) procházejí, nebo na tyto plochy přímo navazují „Plochy dopravní infrastruktury“, jsou v místech překryvu, nebo vzájemného dotyku těchto ploch nepřipustné stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.
- V plochách způsobu využití: „Parky“, „Lesy“, „Krajinná zeleň“, „Louky – jako součást VKP“, „Hřbitovy“ a ve vzdálenosti do 50 m od hranice pozemků hřbitova budou stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci posuzovány z hlediska a kritérií kategorie „nepřipustné využití“.
- V plochách způsobu využití „Veřejná prostranství“ bude velkoplošná reklama nad 3 m<sup>2</sup>, řešená formou výlepu na tabulích nebo deskách (billboardy, bigboardy), posuzována z hlediska a kritérií kategorie „nepřipustné využití“.

• Informační zařízení, sloužící k orientaci ve městě, označení provozoven, zajištění bezpečnosti silničního provozu a informující o kulturních a společenských akcích, ÚPO neomezuje.



## Podmíněně přípustné využití

### Ad 3) podmíněně přípustné využití

Zde jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které se mohou výjimečně v těchto plochách vyskytovat a nemusí zcela odpovídat hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy. Jedná se o takový způsob využití budov, zařízení a ploch, která nejsou pro tuto plochu typická, či běžná. Jsou to takové způsoby využití, která za určitých okolností mohou území vhodně doplnit, především z pohledu různorodosti a komplexnosti služeb.

Tyto druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků lze v území umístit pouze tehdy, bude-li splněna podmínka pro podmíněně přípustné využití **Podmínkou** pro jejich umístění v předmětné ploše daného způsobu využití **je, že nejsou a nebudou v rozporu s hlavní funkcí území**. Jejich poloha, množství, kapacita a charakter nesmí narušit hlavní (dominantní) využití a charakter plochy daného způsobu využití.

V případě, že se plocha zastavěná stabilizovaná, nebo její část, nachází v sesuvném území, je zástavba umísťovaná v sesuvném území posuzována v kategorii „podmíněně přípustné využití“ **Podmínkou** pro umístění zástavby ve vymezeném sesuvném území je provedení a vyhodnocení geologického a hydrogeologického průzkumu, na základě kterých bude možnost umístění zástavby posouzena, a které budou podkladem pro návrh technického řešení. Umístění zástavby je možné pouze za **podmínky** navržení takových technických opatření, která vyloučí riziko poruch umísťované zástavby a zároveň vyloučí negativní kumulativní a synergické působení záměru na okolní zástavbu a bezpečnost osob.



## Plocha bydlení v rodinných domech

*Slouží:*

*Bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. **Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).***

*Přípustné využití:*

*Provozní a hospodářské zázemí **rodinných domů a zahrad** – altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a **objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu (nelze bez RD nebo BD – nelze na zahradě? X objekt = budova?)**, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu za podmínky, že **nezhorší kvalitu prostředí** a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení*

*Podmíněně přípustné využití:*

***Stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu**, uskladnění zem. techniky*



**hospodářská zvířata X domácí zvířata**  
**drobná rostlinná výroba X rostlinná malovýroba**

## Pojem „stavba pro zemědělství“

- **§ 18 odst. 5 SZ** – bez definice
- „stavbou pro zemědělství“ se dle § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby rozumí:
  - 1) *stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům,*
  - 2) *doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv,*
  - 3) *stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,*
  - 4) *stavba pro skladování minerálních hnojiv, ...*
- „**zemědělská výroba**“ je definována v § 32e odst. 3 zákona o zemědělství mj. jako
- a) **rostlinná výroba** včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin s výjimkou pěstování konopí pro léčebné použití a vědecké účely, rostlin pro technické a energetické užití na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, popřípadě provozovaná bez pozemků,
- b) **živočišná výroba** zahrnující chov hospodářských a jiných zvířat či živočichů za účelem získávání, zpracování a výroby živočišných produktů, chov hospodářských zvířat k tahu a chov sportovních a dostihových koní ...”



## Občanské vybavení v ploše bydlení v RD vs. prostorová regulace

### Přípustné využití:

- občanské vybavení** související s využíváním takto vymezené plochy **do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy budovy**, v případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m<sup>2</sup> použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov, principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb

### Podmíněné přípustné využití:

- občanské vybavení** související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) **přesahující 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, maximálně však do 2000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy**, v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m<sup>2</sup> ... **Limit 2000 m<sup>2</sup> zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb ...**, pokud jejich realizace významným způsobem **negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání**

Tabulka č. 2a – Prostorová regulace pro plochy bydlení je v předchozí tabulce č. 2 stanovena kódem, kterému odpovídají následující hodnoty regulace:

Kód prostor. regulace	Nadzemní podlaží	Maximální zastavěná plocha jednou hlavní budovou zařazenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m <sup>2</sup> )	Maximální index zastavění
0	bez zástavby	0	0
5	max. 2 + podkrovní	Bydlení v rodinných domech: rodin. dům – 250, byt. dům – 250, OV, služby – 500,	0,30
8	max. 3 + podkrovní	Bydlení v rodinných domech: rod. dům – 250, byt. dům – 250, OV, služby – 1000	0,30
		Bydlení v bytových domech: byt. dům – 350, OV, služby – 1000,	0,50
9	max. 3 + podkrovní	Bydlení v rodinných domech: rod. dům – 250, byt. dům – 250, OV, služby – 1000	0,30
		Bydlení v bytových domech: byt. dům – 500, OV, služby – 1000	0,50
10	max. 3 + podkrovní	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 500, OV, služby – 2000	0,50
17	max. 4 + podkrovní	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 500, OV, služby – 2000	0,50
24	max. 6	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 600, OV, služby – 2000	0,50
25	max. 8	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 600, OV, služby – 2000	0,50
26	max. 12	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 600, OV, služby – 2000	0,50

### Indexy zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech

Index 3 » Bydlení v rodinných domech: RD – 250, BD – 250, **OV, služby – 1000**

### 3.3.4 Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství vymezuje ÚPO v „Plochách zastavěných stabilizovaných“ a v „Plochách zastavitelných“ za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Veřejná prostranství jsou vymezována pro setkávání, shromažďování a relaxaci obyvatel a pro zajištění pěších vazeb a orientace na území města. Navrhované plochy veřejného prostranství jsou vymezeny v ÚPO v případě větší výměry než 2000 m<sup>2</sup>, jedná se o plochy způsobu využití: „Hřbitovy“ (V2, V3, V21, V22, V34, V37, V42, V43, V46 a V47). Pro menší zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné nejsou plochy veřejného prostranství vymezeny, ale jsou součástí této zastavitelné plochy. V těchto případech budou plochy veřejného prostranství vymežovány v územních studiích a regulačních plánech v rozsahu min. 1000m<sup>2</sup> pro každé 2ha zastavitelné plochy.

Veřejná prostranství člení ÚPO dle jejich charakteru na plochy způsobu využití: „Veřejná prostranství“, „Hřbitovy“ a „Parky“ a stanoví jim následující urbanistickou koncepci:

- zaměřit se na kvalitní urbanistický a výtvarný návrh těchto ploch s použitím kvalitních architektonických, výtvarných a přírodních prvků,
- nepřipustit degradaci veřejných prostranství nevhodnými zásahy, které znesnadňují průchod nebo degradují výtvarnou a architektonickou kvalitu prostoru umístěním nevhodných reklamních nosičů, nevhodného mobiliáře apod.,
- neumísťovat do ploch veřejných prostranství provizorní stavby, např. typové prodejní stánky PNS, prodejní pulty, stany a další prodejní zařízení, s výjimkou staveb a zařízení pro kulturní a společenské akce typu tradičních trhů apod., s podmínkou omezení doby umístění maximálně na 3 měsíce.

Pro využití ploch jsou stanoveny podmínky v textové části ÚPO v části 6 *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití* a v tabulce č. 3 v oddíle 3.2. *Plochy dle významu*, plošně jsou vymezeny v grafické části ÚPO, ve výkresu:

**V2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce.**

### 3.5.4 Zásady dopravní obsluhy ploch způsobu využití Bydlení v rodinných a bytových domech

K zajištění nového dopravního připojení (nevztahuje se na již stávající komunikace) v zastavitelných i stabilizovaných plochách způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“ budou vymezeny pozemky veřejných prostranství o min. šířce 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5m; veřejná prostranství budou vedena k jednotlivým pozemkům rodinných domů. V plochách se způsobem využití „Bydlení v bytových domech“ budou vymezeny pozemky veřejných prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, o min. šířce 12m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5m. Součástí pozemku veřejného prostranství bude komunikace o min. šířce 5,5 m (tato podmínka se nevztahuje na zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech o celkové výměře do 5 000m<sup>2</sup>). Od této regulační podmínky je možno se odchýlit pouze výjimečně, v případě, kdy místní územní podmínky toto řešení neumožňují.

» **požadavek** § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. **pro vymezování ploch v ÚP**, nelze stanovit jako úkol pro RP nebo ÚS (ta je navíc nezávazná)

» mobiliář se **neumísťuje**

» **požadavek** § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. **na vymezování a využívání pozemků VP, nelze užít pro účely ÚP**, ten vymezuje plochy nikoliv pozemky



## Plochy přírodní a jiné plochy „nezastavěného území“ včetně koncepce krajiny a zeleně

Zastavěné území

**DVOJÍ REŽIM !!!**

Nezastavěné území

### 3.6 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇE

Součástí systému sídelní zeleně jsou plochy zeleně situované v zastavěném a zastavitelném území sídla a zahrnují tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

c) plochy přírodní  
plochy vegetace většinou volně přístupné v zastavěném území sídla (plochy lesů, louky, krajinná zeleň, ochranná zeleň). Slouží ke stabilizaci přírodního prostředí s nutností jejich maximální ochrany.

### 3.3.8 Plochy přírodní

Plochy přírodní vymezuje ÚPO mimo zastavěné území za účelem zajištění územních podmínek pro ochranu přírody a krajiny a pro účely rekreace a cestovního ruchu.  
„Plochy přírodní“ dělí ÚPO dle jejich formy na „Lesy“, „Louky“, „Krajinná zeleň“ a „Ochranná zeleň“.  
Koncepce vymezení přírodních ploch je podrobněji popsána v části 5 Koncepce uspořádání krajiny.



 lesy  
 louky



- v plochách **nezastavěných** přírodního charakteru (NP):

Pro plochy stabilizované:

- 1) zachovat, revitalizovat a udržovat plochy lesní a krajinné zeleně a zeleň luk včetně rozptýlené vzrostlé zeleně,
- 2) zachovat, revitalizovat a udržovat liniovou zeleň podél silnic a v plochách ÚSES.

Pro plochy zastavitelné a přestavby:

- 1) vyžadovat zakládání a udržování zeleně podél nových silnic a v plochách ÚSES,
- 2) vyžadovat podle povahy vymezení ploch krajinné nebo liniové zeleně, zvláště v případě potřeby odclonění ploch bydlení, občanského vybavení, rekreace a ploch ÚSES,
- 3) přírodní části údolních niv a okolí vodních toků revitalizovat ve prospěch různých forem zeleně a pro extenzivní rekreační využití (bez nároků na rozsáhlé zázemí).



#### ČLENĚNÍ PLOCH VOLNÉ KRAJINY

-  plochy nezastavěné se zemědělským využitím (NZ)
-  plochy nezastavěné přírodního charakteru (NP)
-  plochy nezastavěné vodní (NV)

-  plochy přírodního charakteru v zastavěném území (ZZ)



## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Plochy zemědělské výroby

Hlavní využití:

- budovy, zařízení a plochy pro rostlinnou a živočišnou výrobu (např. stavby pro chov hospodářských zvířat, skleníky, stavby pro zpracování plodin a porážku drobných zvířat, oplocené výběhy); **u živočišné výroby musí být druh a počet chovaných zvířat vždy posouzen z hlediska dopadu na okolní zástavbu**

### Orná půda

Slouží:

- **produkci** zemědělských plodin a jejich **zpracování** a **uskladnění**; umístění zařízení s pachovou zátěží nesmí negativně ovlivnit a snížit kvalitu prostředí navazujícího území

Hlavní využití:

- plochy k produkci, **zpracování** a **uskladnění zemědělských plodin**

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělské stavby pro chov hospodářských zvířat, **skleníky, seníky** apod.,
- zařízení a budovy **pro uskladnění zemědělské techniky**



## Urbanistická koncepce, prostorová regulace

### Cíle stanovené urbanistická koncepce – nebo podmínky?

- při formování nové zástavby **sledovat zvýraznění významných lokalit a orientačních bodů** ve městě vhodnými **kompozičními prvky** zástavby (**výškové dominanty, odstupňovaná zástavba** apod.)

**X**

- **v blízkosti** významných pohledových dominant a kulturních a urbanistických hodnot **nepřipustit** umístování staveb a provádění změn v území, které by **znehodnotily pohledové poměry** na dominantu a **negativně by ovlivnily hodnoty** území
- při **dostavbách**, zejména v památkově chráněných územích, respektovat charakter území, hodnotnou okolní zástavbu, **tvary střech, stavební a uliční čaru, výšku římsy**, apod. → **prvky RP**
- zajistit **přiměřené zahušťování** stávajících ploch v zastavěném území s cílem využít ekonomicky dostupnou dopravní a technickou infrastrukturu a tím chránit nezastavěné území

### 3.5 VŠEOBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE

#### 3.5.1 Zásady vzájemného respektu sousedních ploch s rozdílným způsobem využití.

- » nelze vykládat tak, že se bude posuzovat míra vlivu stavby na sousední plochu
- » jediný možný výklad s ohledem na SZ stanovený rámec ÚP – je nutno **posuzovat soulad záměr také s regulativy sousední plochy**
- » také stavby pravomocně **umístěné a povolené**

Při umísťování staveb a zařízení na rozhraní a v blízkosti rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití nesmí mít takto umísťovaná stavba, zařízení nebo jejich provoz negativní vliv na sousední plochu s rozdílným způsobem využití. To znamená, že vliv každé stavby a jejího provozu, který zasahuje do sousední plochy s rozdílným způsobem využití, musí vždy respektovat i podmínky stanovené ÚPO pro plochu s rozdílným způsobem využití, na kterou svým vlivem zasahuje. Provozní vlivy stavby (hluk, vibrace, emise, zápach apod.) umístěné na ploše určené např. pro průmyslovou zástavbu nesmí zasahovat do ploch určených např. k bydlení, kde musí být splněny podmínky stanovené pro plochy bydlení apod. Provozy průmyslové výroby musí vždy používat prostředků moderních technologií s cílem minimalizovat emisní dopady do území.

#### 3.5.2 Zásady vzájemného respektu minulého a nového územního plánu

U stávajících staveb zkolaudovaných přede dnem nabytí účinnosti ÚPO, jejichž využití je v rozporu s využitím stanoveným tímto ÚPO, lze jako podmíněně přípustné využití připustit jejich rekonstrukci, modernizaci, či jejich rozšíření pro využití stanovené původním kolaudačním rozhodnutím, avšak za podmínky, že nedojde k negativním dopadům do okolí a nebude omezeno hlavní využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití stanovené ÚPO. Rozšíření je limitováno nástavbou max. o 1 nadzemní podlaží nebo zvětšením stávajícího půdorysu max. o 30 %. Oba limity je možno použít zároveň. Tyto limity pro rozšíření je možno použít jen jednou ve vazbě na původní kolaudační rozhodnutí (souhlas) a nelze je opakovaně použít pro již jednou rozšířený objekt (tyto zásady rozšíření neplatí pro stavbu/zařízení spalovny nebezpečného odpadu vyjma modernizace spalovny za účelem snížení negativních vlivů na životní prostředí). Zároveň musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Maximální index zastavění nesmí překročit v plochách způsobu využití Bydlení a Občanské vybavení a u ploch smíšeného způsobu využití „Plochy smíšené obytné“  $I_z=0,50$  (podmínka se nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby, viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny a na plochy zastavované budovami občanského vybavení, u kterých není potřeba na přilehlých plochách vymezovat nezastavěná volná prostranství (např. u staveb obchodních, zdravotnických, školských, administrativních nebo kulturních).

- **plocha Lehkého průmyslu** – slouží lehké průmyslové výrobě a logistice v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech; zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická průmyslovými objekty velkého **objemu s technologií o nízké nebo střední emisní vydatnosti**; nové stavby musí svým **objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby** převládající funkce a vhodně ji doplňovat; **poloha a kapacita** výrobních celků **nesmí svým provozem narušit navazující prostředí**, zejména obytného území, občanského vybavení, **do té míry, že by omezila jeho účel využití**



» co v případě **nevhodné zástavby** v okolí???

» **nelze stanovovat podmínky pro územní řízení, ÚÚP nemá takovou kompetenci**

### 3.5.3 Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných

V plochách zastavěných stabilizovaných (článek 3.2.1) musí nově realizované budovy, přístavby a nástavby respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat.

V uliční a blokové zástavbě musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Tato podmínka platí, i když stavební pozemek přímo nesousedí se zastavěným pozemkem (nezastavěná plocha, proluka, vybouraná proluka apod.). Tehdy bude nově navržená stavba navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád dalších navazujících staveb a bude tak dotvářet, případně nově vytvářet, městský uliční prostor.

Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Maximální index zastavění nesmí překročit v plochách způsobu využití „Bydlení“ a „Občanské vybavení“ a u ploch smíšeného způsobu využití „Plochy smíšené obytné“  $I_z=0,50$  (podmínka se nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby, viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny a na plochy zastavované budovami občanského vybavení, u kterých není potřeba na přilehlých plochách vymezovat nezastavěná volná prostranství -např. u staveb obchodních, zdravotnických, školských, administrativních nebo kulturních a v plochách areálu vědecko-technologického parku). V případě umístění bytového domu do plochy s rodinnou zástavbou v kategorii podmíněně přípustné maximální index zastavění nesmí překročit  $I_z=0,30$ .

Cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.

Dodržení podmínek stanovených těmito zásadami nemusí být výjimečně vyžadováno v těch případech, kdy se stavba nachází:

- a) v území řešeném samostatnou územní studií nebo regulačním plánem, který samostatně posoudí a navrhne podmínky výstavby a prostorovou regulaci a odchýlení se od výše uvedených zásad podrobně zdůvodní.
- b) v území s nekvalitní dožívající, či zdevastovanou zástavbou, postiženém např. povodněmi, kdy nelze navázat na kvalitu nebo urbanistické řešení okolí,
- c) v území, kde je z urbanistických důvodů (pohledová exponovanost, dálkové průhledy, vytvoření pohledově významného prvku nebo orientačního bodu, apod.) naopak žádoucí nový přístup k prostorovému uspořádání zástavby daného území.

Jedná-li se o stavbu umístěnou v lokalitách vymezených pod body b) a c) je posuzována jako stavba v kategorii „podmíněně přípustné využití“ a odchýlení se od výše uvedených zásad musí být u takové stavby podrobně zdůvodněno.

V případě, že se plocha zastavěná stabilizovaná, nebo její část, nachází v sesuvném území, je zástavba umístěná v sesuvném území posuzována v kategorii „podmíněně přípustné využití“. Podmínkou pro umístění zástavby ve vymezeném sesuvném území je provedení a vyhodnocení geologického a hydrogeologického průzkumu, na základě kterých bude možnost umístění zástavby posouzena, a které budou podkladem pro návrh technického řešení. Umístění zástavby je možné pouze za podmínky navržení takových technických opatření, která vyloučí riziko poruch umístěvané zástavby a zároveň vyloučí negativní kumulativní a synergické působení záměru na okolní zástavbu a bezpečnost osob.

## Regulace vs. kompetence ÚP

- indexy k záplavovému území **X** záplavová území stanovována OOP vodoprávním úřadem
- limit v území **X** ochrana dle zákona o vodách

PŘ37	0,52	Nevyužívaná požární nádrž	Lehký průmysl	Změna využití území	3, <b>c</b>
------	------	---------------------------	---------------	---------------------	-------------

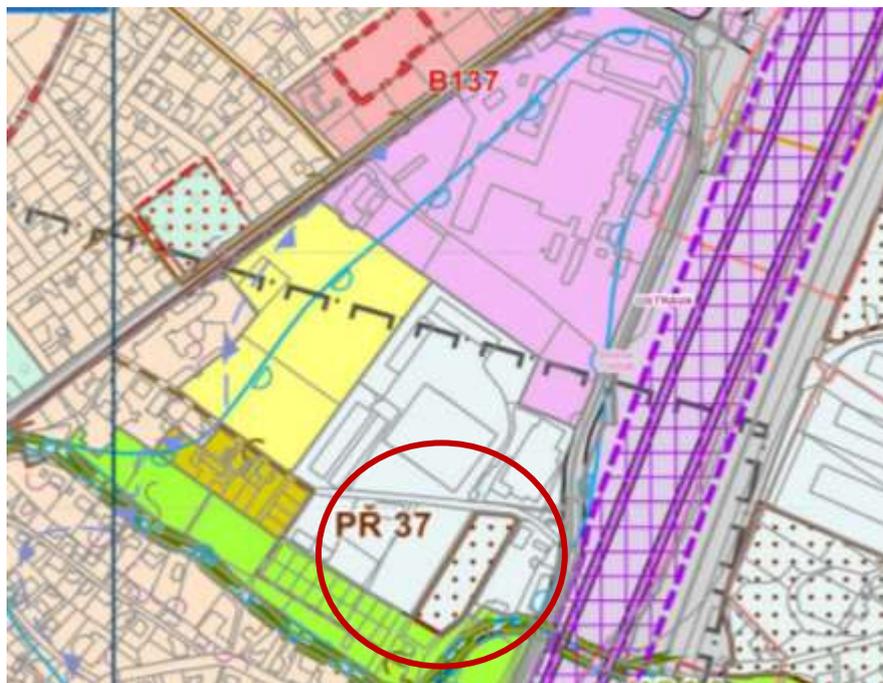
*Plochy přestavby:*

**Index c** – v části plochy zasažené záplavovým územím úrovně Q100 lze **umístit pouze zařízení charakteru ploch bez překážek**, které by mohly zhoršit průběh povodně nebo jinak ohrozit své okolí (například **hřiště, plochy pro technické sporty, dráhy aj.**)

**ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**



záplavové území stanovené - Q100





Plochy zastavitelné:

**Index a – stavby je možno umístit pouze mimo oblasti ohrožené záplavou úrovně Q100**



V7	0,22	Ostatní plocha	Občanské vybavení	2, <b>a</b>
----	------	----------------	-------------------	-------------

**Index b – umístění staveb v oblasti ohrožené záplavou úrovně Q100 je podmíněno dodržěním stanovených podmínek protipovodňové ochrany**

Podmínky (vybrané)

- v záplavovém území **nepovolovat umístění rizikových objektů** s trvalým pobytem více než 50 osob, školní a předškolní zařízení, zdravotní a sociální zařízení, výrobní a skladovací zařízení, které by mohly při záplavě kontaminovat vody, čerpací stanice PHM, skládky komunálních a průmyslových odpadů a látek škodlivých vodám, stavby pro chov hospodářských zvířat, silážní zařízení, plochy pro skladování volně odplavitelných materiálů,
- veškeré stavby dopravní a technické infrastruktury v záplavových územích **realizovat tak, aby jejich**



P26	0,58	Orná půda	Lehký průmysl	11, <b>b, f</b>
-----	------	-----------	---------------	-----------------



**Index d** – v této zastavitelné ploše musí stavebník zabezpečit takové **umístění a technické řešení konkrétní stavby** (návrh řešení bude uveden v dokumentaci pro územní řízení), aby stavba **po realizaci splňovala limit hygienické zátěže chráněných prostor (zejména hluková zátěž) stanovený v ÚP**

B270	1,49	Louky	Bydlení v RD	5, <b>d</b>
------	------	-------	-----------------	-------------

Sesuvné území:

**Index e** – v této zastavitelné ploše je podmínkou pro umístění zástavby **ve vymezené ploše sesuvu provedení a vyhodnocení geologického a hydrogeologického průzkumu**, na základě kterých bude posouzena možnost umístění zástavby, a které budou podkladem pro návrh technického řešení; zástavba této plochy je možná pouze za podmínky **navržení takových technických opatření** (návrh řešení bude uveden v dokumentaci pro územní řízení), která vyloučí riziko poruch umísťované zástavby a zároveň **vyloučí negativní kumulativní a synergické působení záměru na okolní zástavbu a bezpečnost osob**



B196	9,49	Orná půda	Bydlení v RD	8, <b>d, e</b>
------	------	-----------	--------------	----------------



#### 4.1.11.2 Statická doprava

Při řešení statické dopravy v rámci ÚS a v dokumentacích pro územní řízení dodržovat tyto zásady:

- » změna účelu užívání bez změny dokončené stavby – oznámení o změně – souhlas SÚ (§ 127 SZ)
- » vazba na změnu dokončené stavby – stavební úpravy se neumist'ují – ohlášení změny
- » v takovém případě se **nevymezuje stavební pozemek** (ten se vymezuje ÚR nebo RP)
- » požadavek § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. – stavební pozemek se vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné ČSN

- statickou dopravu (parkování) realizovat na pozemku stavby pro stupeň automobilizace 1 : 2 a to jak pro novostavby, tak i pro změny užívání stávajících staveb. V těch případech, kde tuto podmínku nelze splnit z důvodu technických je stavebník povinen odpovídající počet parkovacích míst zajistit v docházkové vzdálenosti stavby,
- nové parkovací plochy umisťovat přednostně pod terén, parkovací plochy na terénu budou realizovány v kombinaci s odpovídajícím rozsahem nové vzrostlé zeleně, nikoliv pouze zatravněnými plochami, ale v kombinaci s nimi a které budou snižovat procento zpevněných ploch a současně budou sloužit k ochlazení těchto ploch v letním období. Při řešení parkovací plochy, zejména velkokapacitních parkovišť s kapacitou nad 40 parkovacích stání, musí být uplatněna tzv. modro-zelená infrastruktura (tedy kombinované užití zeleně a vody – zejména vody srážkové tak, aby neodcházela do kanalizace, ale aby ji městská zeleň mohla čerpat, odpařovat a tak ve svém okolí zvlhčovat vzduch a současně snižovat teplotu a prašnost)
- využití kapacit stávajících parkovišť pro novou zástavbu nebo změnu užívání (rozvojových či přestavbových ploch) je možné pouze za podmínky, že stavebník prokáže nevyužití příslušné kapacity statické dopravy pro stupeň automobilizace 1 : 2 a že budou splněny požadavky na její kvalitu a kvantitu (např. docházková vzdálenost, odpovídající kapacita),
- pro řešení deficitu statické dopravy v historické části města a v sídlištních celcích zajistit výstavbu parkovišť v docházkové vzdálenosti a ve vazbě na trasy městské hromadné dopravy,
- v území hájit a respektovat záměry výstavby záchytných parkovišť – zejména v lokalitách Přívoz – Černý Potok, Slezská Ostrava – Hranečnick (označení DK179), Slezská Ostrava – Kamenec, Dubina – OC HyperAlbert a plochu na rozmezí Hrabové a Vratimova (označení DK180) vymezených ve výkresu **V2.2 Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – doprava** a podrobněji rozvedených v odůvodnění ÚPO v kapitole 4.5.8.3 *Statická doprava, včetně návrhu možného situování parkovacích objektů, zakresleného v grafických přílohách této kapitoly odůvodnění.*

- » při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, **se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují**
- » **možná výjimka**



- **modro-zelená infrastruktura** – je síť prvků budovaných v harmonii s přírodou nejčastěji ve městech pro řešení urbanistických a klimatických problémů spadajících pod urbánní ekologii; tato infrastruktura zahrnuje prvky pro zachytávání dešťové vody či její čištění; spolu se zelenými prvky, tedy flórou, pak dokáže zvýšit biodiverzitu, mikroklima, omezit přehřívání či zmírnit riziko přívalových povodní; efektem více zeleně a vodních prvků je také pozitivní vliv na duševní i fyzický stav člověka; příkladem prvků modro-zelené infrastruktury jsou **zelené střechy nebo zelené stěny**, které zvyšují energetickou efektivnost staveb, slouží jako přírodní chlazení a podporují zadržování vody; mimo budovy, např. ve veřejných prostorech, na ulicích, jsou to prvky jako **prosakovací dlažba, zatravnovací tvárnice, travnaté pásy, průlehy, stromořadí nebo dešťové zahrady** – **podrobnost, která nepřísluší ÚP, nevymahatelné**
- realizovat novou stavební činnost a rekonstrukce v území se **zajištěním plnění zásad modro-zelené infrastruktury** → **nikde v ÚP nestanoveny**
- při řešení parkovací plochy, zejména velkokapacitních parkovišť s kapacitou nad 40 parkovacích stání, musí být **uplatněna tzv. modro-zelená infrastruktura** (tedy kombinované užití zeleně a vody – zejména vody srážkové tak, aby **neodcházela do kanalizace**, ale aby ji městská zeleň mohla čerpat, odpařovat a tak ve svém okolí zvlhčovat vzduch a současně snižovat teplotu a prašnost) → **požadavky na hospodaření se srážkovými vodami** při vymezování a využívání pozemků a umístování staveb jsou **stanoveny vyhláškou č. 501/2006 Sb.** v části třetí (§ 20 odst. 5)
  - » **akumulací** s následným využitím, **vsakováním nebo výparem**, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky
  - » **odváděním do vod povrchových** prostřednictvím dešťové kanalizace
  - » **regulovaným odváděním do jednotné kanalizace**



## Vzájemné rozpornosti

- **plochy rekultivační** – **důvodem vymezení** této plochy je skutečnost, že se na území města nachází velké množství pozemků **zasažených průmyslovou výrobou nebo těžbou**, které je potřeba nejprve rekultivovat a následně využít pro rozvojové záměry města; **využití těchto pozemků v současné době nelze zodpovědně určit**, specifikem této plochy je, že po ukončení rekultivačních prací bude **způsob využití** těchto ploch **ověřen územní studií** a následně procesem změny ÚP; důvodem tohoto postupu je nutnost zpracování obrovských objemů odpadního materiálu většinou problémového složení, které může probíhat i desítky let; v době ukončení prací na rekultivaci těchto rozsáhlých ploch může být potřeba způsobu jejich využití dnešní představě hodně vzdálená
- ÚP vymezuje v případě, kdy využití předmětných pozemků zasažených průmyslovou výrobou nebo těžbou nerostů nelze v současné době z technických důvodů využít pro zástavbu; vymezené plochy **slouží nebo sloužily** k uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby a **pro uskladnění neupotřebitelných složek komunálního odpadu; navržený způsob využití těchto ploch je buď rekultivace na lesní kulturu**, nebo v případě, kdy je žádoucí využít tyto plochy pro rozvoj města, **rekultivace technická**, umožňující umístování staveb; protože však technická rekultivace může probíhat i desítky let, nelze v současné době zodpovědně určit cílový způsob jejich využití; **plochy rekultivační se dělí na plochy: „Skládka odpadu – rekultivace les“ a „Skládka odpadu – technická rekultivace“** (3.3.12 Plochy rekultivační)



### 6.13 PLOCHY REKULTIVAČNÍ

Plochy rekultivační dělí ÚPO na plochy: Skládka odpadu – rekultivace les a Skládka odpadu – technická rekultivace.

Rozmístění a rozsah jednotlivých ploch rekultivačních na území města je vyznačen ve výkrese:

**V2 – Hlavní výkres - Urbanistická koncepce.**

#### **Skládka odpadu – rekultivace les**

Slouží: uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby a neupotřebitelných složek komunálního odpadu s následnou rekultivací předemtné plochy na lesní kulturu.

#### **Hlavní využití:**

- plochy a zařízení, které sloužily nebo ještě slouží pro uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby (např. haldy hlušiny z těžby černého uhlí, haldy odpadu z výroby surového železa a z výroby oceli, haldy odpadu z chemické výroby) s cílovou úpravou zalesnění plochy.
- plochy a zařízení, které sloužily nebo ještě slouží pro uložení neupotřebitelných složek komunálního odpadu.

#### **Přípustné využití:**

- provozní zázemí – stavby pro lesní hospodářství a chov lesní zvěře, stavby a zařízení sloužící k ochraně přírody a krajiny, přístřešky, rozhledny, naučné stezky, kondiční dráhy, lanová centra, lesní hřiště,
- dopravní infrastruktura – silnice, zpevněné a nezpevněné lesní cesty, pěší komunikace, cyklostezky,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě,
- vodohospodářská zařízení.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

#### **Skládka odpadu – technická rekultivace**

Slouží: uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby s následnou technickou rekultivací předemtné plochy.

#### **Hlavní využití:**

- plochy a zařízení, které sloužily nebo ještě slouží pro uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby (např. haldy hlušiny z těžby černého uhlí, haldy odpadu z výroby surového železa a z výroby oceli, haldy odpadu z chemické výroby) s cílem upravit terén plochy tak, aby bylo umožněno její další využití pro rozvojové funkce města,
- podmínkou pro využití této plochy je zpracování územní studie, která ověří možnosti využití území včetně napojení na veřejnou infrastrukturu a následné vydání změny ÚPO, která stanoví rozsah a způsob využití jednotlivých pozemků včetně koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním využitím.

pozemky ←

stavby pro plnění funkcí lesa ←

zahrnují především stavby pro dopravní zpřístupnění lesů (zejm. lesní cesty a ostatní trasy pro lesní dopravu) a stavby v rámci lesnicko-technických meliorací (zejm. hrazení bystřin a strží, hrazení lavin či svážných území, výstavba malých vodních nádrží v lesích) – vyhláška č. 239/2017 Sb.

# HLAVNÍ VÝKRES - Urbanistická koncepce



## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	bydlení v rodinných domech		lesy
	bydlení v bytových domech		louky
	sport		krajinná zeleň
	volný čas		ochranná zeleň
	volný čas - ZOO		zastavěné území
	individuální rekreace - chaty		zastavitelné plochy
	individuální rekreace - zahrady		plochy k prověření územní studii
	občanské vybavení		plochy přestavby
	občanské vybavení - střední a vysoké školy		plochy s etapizací
	občanské vybavení - věda a výzkum		územní rezervy pro zástavbu městského charakteru
	občanské vybavení - zdravotnictví		územní rezerva pro silniční dopravu
	hřbitovy		územní rezerva pro silniční dopravu - tunel
	parky		územní rezerva pro železniční dopravu
	veřejná prostranství		územní rezerva pro ostatní dopravu
	plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení		územní rezerva pro protipovodňové opatření
	plochy smíšené - bydlení a služby		
	plochy smíšené výrobní - lehký průmysl a občanské vybavení		
	plochy železniční dopravy		
	plochy železniční dopravy - návrh		
	plochy tramvajové dopravy		
	plochy tramvajové dopravy - návrh		
	plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)		
	plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) - návrh		
	plochy ostatní dopravy		
	plochy ostatní dopravy - návrh		
	skládka průmyslového odpadu - rekultivace les		
	skládka průmyslového odpadu - rekultivace les - návrh		
	skládka průmyslového odpadu - technická rekultivace		
	lehký průmysl		
	lehký průmysl		
	plochy technické infrastruktury		
	plochy zemědělské výroby		
	plochy vodní a vodohospodářské		
	orná půda		

## MAPOVÝ PODKLAD

	hranice města Ostravy
	hranice katastrálních území
	hranice parcel
	územní systém ekologické stability
	významné pozemní komunikace
	významné železniční tratě
	průplavní spojení Dunaj - Odra - Labe



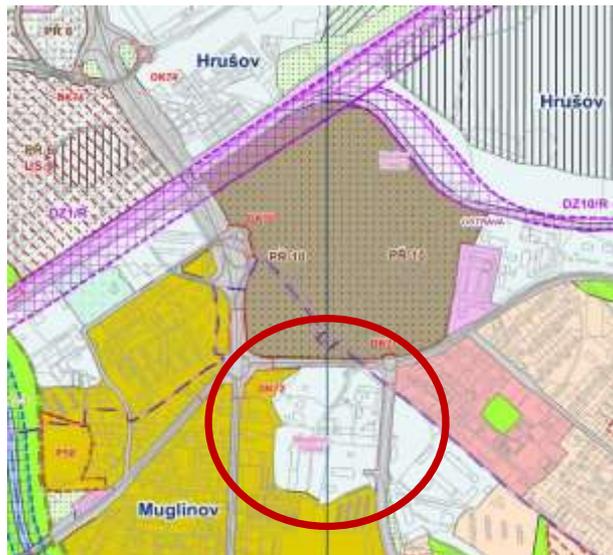
### 3.4 PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci vymezuje ÚPO v „Plochách přestavby“ zejména v případech, kdy není možné využití těchto ploch bez významných zásahů do jejich horninového prostředí. Jedná se zejména o plochy poškozené předchozí průmyslovou výrobou nebo procesy spojenými s těžbou uhlí, včetně ploch dotčených poklesy terénu z důvodu důlních vlivů. Na základě vymezení těchto ploch a jejich zahrnutí do veřejně prospěšných opatření bude možné vlastnická práva k předmětným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit a provést potřebnou dekontaminaci území nebo nezbytné úpravy terénu i při nečinnosti vlastníků dotčených pozemků, zejména v případě, kdy kontaminace migruje na sousedící pozemky a ohrožuje kvalitu podzemních vod.

Plochy pro asanaci jsou uvedeny v textové části v tabulce č. 22 v oddíle 7.4 *Plochy pro asanaci* a v grafické části ÚPO ve výkresech:

**V3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace,  
O1 – Koordinační výkres**

Jejich způsob využití stanovuje výkres **V2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce**. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v textové části ÚPO v části 6 *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití*.



PŘ6	Hrušov	29,70	Zbořeniště po bydlení, plocha bývalých odkalovacích nádrží	Lehký průmysl, Skládky průmyslového odpadu – technická rekultivace	Změna využití území	5 část - územní studie – ÚS 9
PŘ8	Koblov	1,84	Skladový a výrobní areál	Krajinná zeleň	Asanace, Dekontaminace	0
PŘ10	Hrušov, Muglinov	32,93	Zbořeniště po těžkém průmyslu – chemické výrobě	Plochy smíšené – lehký průmysl a občanské vybavení	Změna využití území, Dekontaminace	10
PŘ11	Moravská Ostrava	2,49	Bývalý sportovní areál	Bydlení v bytových domech,	Změna využití území	6
PŘ12	Heřmanice, Hrušov	31,73	Zbořeniště po těžbě a úpravě černého uhlí	Lehký průmysl, Skládky průmyslového odpadu – technická rekultivace	Změna využití území, Dekontaminace	7





## DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Hana Krupníková  
odbor územního plánování a stavebního řádu KÚ MSK